

強制驗窗計劃簡介 及驗窗小貼士



Member of VTC Group
VTC 機構成員



講者: 李啟文

電郵: joekmlee@vtc.edu.hk

香港專業教育學院 建造工程系

工程學科

- 分八部份
 1. 強制驗窗法例需知
 2. 鋁窗組成部分
 3. 常見鋁窗問題及成因
 4. 鋁窗結構安全規格
 5. 日常檢查
 6. 如何維修
 7. 個案分享
 8. 維修鋁窗參考價格



強制驗窗法例需知



1. 目的

- 一. 強制業主定期為樓宇窗戶進行檢驗，及早發現問題並進行維修，做到預防勝於治療，避免意外發生。



強制驗窗法例需知



2. 法例要求

- 一. 法例於2012年6月30日全面實施
- 二. 樓齡達十年或以上的私人樓宇需強制驗窗
(不高於三層住宅樓宇可豁免)
- 三. 業主需委任合資格人士(QP)進行公用部份及私人單位內所有窗戶的檢查。
- 四. 如檢查後發現窗戶有安全問題，業主需聘請相關註冊承建商進行工程，並由合資格人士負責監督。
- 五. 該樓宇需每五年再進行強制驗窗。

強制驗窗法例需知



公用部分及單位內
所有窗戶及玻璃百葉窗

安裝於僭建物上的窗戶 / 幕牆



強制驗窗法例需知



3. 法定通知程序

- 一. 屋宇署根據樓齡、樓宇狀況、維修記錄、地區等因素每年揀選一定數量的目標樓宇進行強制驗窗計劃。
- 二. 如成為目標樓宇，屋宇署會發出預先知會信件給立案法團/業主。



YOUR REF 來函編號：
OUR REF 本署信號：
FAX 圖文傳真：
TEL 電話：
www.bd.gov.hk

Owners (c/o Occupant),

Date:

Dear Sir/Madam,

**Mandatory Building Inspection Scheme
and
Mandatory Window Inspection Scheme**

Pre-notification letter

With the enactment of the Buildings (Amendment) Ordinance 2011 and the related subsidiary legislation, implementation of the Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS) and the Mandatory Window Inspection Scheme (MWIS) which cover all private buildings aged 30 or above and 10 or above respectively except domestic buildings not exceeding 3 storeys, have commenced since 30 June 2012. Building owners are required to carry out prescribed inspection and, if necessary, prescribed repair in respect of the common parts, external walls, projections and signboards of the building every 10 years under the MBIS, and of the windows every 5 years under the MWIS.

The Buildings Department (BD) will arrange to select 2,000 target buildings (TBs) under the MBIS and 5,800 TBs under the MWIS every year for carrying out of the inspection and repair. The TBs selected will represent a mix of buildings in different conditions and age profiles in different districts. For the 2,000 TBs selected for implementing the MBIS each year, the BD will also implement the MWIS in these buildings simultaneously. To spread over the workload of the building professionals and the contractors, the selection of the TBs will be conducted at quarterly intervals, and 500 buildings for MBIS and 1,450 buildings for MWIS will be selected in each quarter.

According to the results of the selection for the current quarter, your building has been selected as one of the TBs for the MBIS and concurrently under the MWIS. Statutory notices under the Buildings Ordinance will be issued to the owners' corporation (OC) and/or the individual owners of your building six months later under the two schemes. In complying with the statutory notices, you will be required to appoint a Registered Inspector (RI) under the MBIS and a Qualified Person (QP) under the MWIS to carry out the prescribed inspection and to supervise the prescribed repair within the specified periods of time. Building owners may also take this opportunity to carry out inspections and necessary repairs to other building installations such as the facilities for electricity and the lifts, and upgrade the fire safety construction and installations for compliance with the relevant laws and regulations. The lists of RI and QP are available at the BD's website. In the interim, you are strongly advised to get yourselves prepared and organized for arranging the carrying out of the required works.

...cont. page 2

強制驗窗法例需知



3. 法定通知程序

- 三. 屋宇署會在不少於兩個月後發出法定通知，要求立案法團/業主於六個月內委任合資格人士，完成訂明檢驗及訂明修葺。有關大廈公用部分的窗戶，屋宇署會給予額外三個月，即九個月內委任合資格人士，完成訂明檢驗及訂明修葺。
- 四. 如該合資格人士據其檢驗所得認為需進行訂明修葺，立案法團/業主需委任註冊承建商，在合資格人士監督下進行所需的修葺工程。
- 五. 完工後，合資格人士需向屋宇署提交窗戶檢驗及修葺證明書。
- 六. 該樓宇之後每五年收到法定通知要求驗窗。

強制驗窗法例需知



4. 法律刑責

不遵從法定通知

最高刑罰為

強制驗窗

定額罰款 - **\$1,500**

重犯：-

罰款**\$25,000**

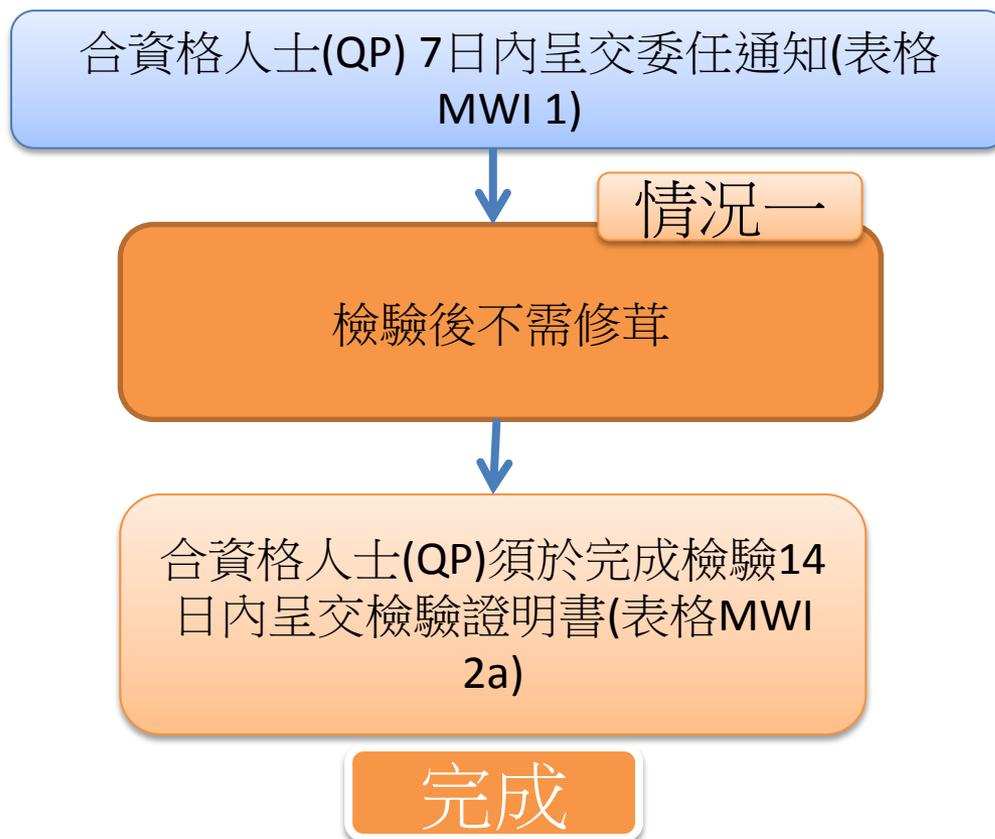
監禁**3**個月

另處罰款**\$2,000** (每天)

強制驗窗法例需知



5. 提交檢驗證明書程序 (情況一)



強制驗窗法例需知



5. 提交檢驗證明書程序 (情況二)

合資格人士(QP) 7日內呈交委任通知(表格MWI 1)

情況二

檢驗後需修葺(在檢驗後，若業主委任
同一合資格人士監督訂明修葺)

業主委任註冊承建商(RC)在同一合資格
人士的監督下進行修葺並完成工程

合資格人士(QP)於完成修葺後14日內呈
交檢驗及修葺證明書(表格MWI 3)

完成

強制驗窗法例需知



5. 提交檢驗證明書程序 (情況三)

合資格人士(QP) 7日內呈交委任通知(表格MWI 1)

情況三

檢驗後需修葺 (在檢驗後，若業主委任另一合資格人士監督訂明修葺)

合資格人士(QP)須於訂明檢驗完成後 7 日內呈交檢驗報告及檢驗證明書(表格MWI 2)

另一監督的合資格人士(QP) 7日內呈交委任通知(表格MWI 1)

業主委任註冊承建商(RC)在合資格人士(QP)的監督下進行修葺並完成工程

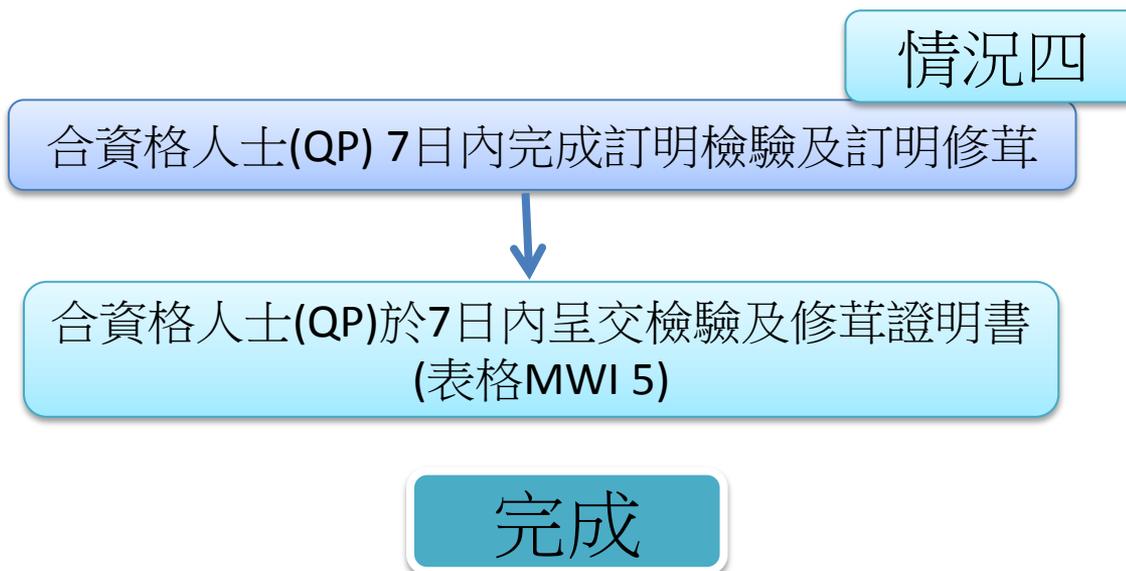
合資格人士(QP)於完成修葺後14日內呈交修葺證明書(表格MWI 4)

完成

強制驗窗法例需知



5. 提交檢驗證明書簡易程序 (情況四)



強制驗窗法例需知



表格 MWI 1
Form

委任合資格人士作窗戶訂明檢驗及／或監督訂明修葺的通知
NOTIFICATION OF APPOINTMENT OF QUALIFIED PERSON (QP) FOR PRESCRIBED INSPECTION AND / OR SUPERVISION OF PRESCRIBED REPAIR OF WINDOWS

《建築物（檢驗及修葺）規例》第 10 條及第 11 條
BUILDING (INSPECTION AND REPAIR) REGULATION Section 10 and Section 11
本表格須於獲委任日之後 7 日內呈交

This form must be submitted within 7 days after the date of appointment
[請以正楷填寫表格，並在適當方格內加上「✓」號。]
[Please complete in BLOCK LETTERS and tick in the appropriate box(es)]

致建築事務監督

To the Building Authority

並無接獲預先知會函件／法定通知。
Pre-notification Letter / Statutory Notice not received.

屋宇署編號：

BD Ref. :

法定通知編號：

Statutory Notice No. :

* 樓宇／* 處所的地址（如法定通知所顯示）

Address of *building / *premises (as shown in the statutory notice)

Part A 合資格人士的委任通知（由他人代為進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺的人填寫）

Part A Notification of Appointment of QP

(To be completed by the person for whom the prescribed inspection and/or supervision of prescribed repair is/are to be carried out)

1. 由他人代為進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺的人的詳情

Particulars of the person for whom the prescribed inspection and/or supervision of prescribed repair is/are to be carried out

英文名稱（姓氏先行，如有）
Name in English (Surname first, if any)

中文名稱（如有）
Name in Chinese (if any)

法團編號
Owners' Corporation No.

商業登記號碼
Business Registration No.

香港身份證號碼
HKID No.

通訊地址 Correspondence Address :

聯絡電話號碼

Contact Telephone Number:

傳真號碼

Fax Number :

電郵地址

E-mail Address:

2. 由下列簽署人根據《建築物條例》第 30E(1)(a) 及／或 (b) 條委任對上述樓宇窗戶進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺的合資格人士的詳情

Particulars of the QP appointed under section 30E(1)(a) and/or (b) of the Buildings Ordinance by the undersigned to carry out the prescribed inspection and/or supervise the prescribed repair to the windows of the above building

合資格人士

(如適用，註冊承建商公司名稱) 的英文名稱
Name of QP (Company Name of Registered Contractor, if applicable) in English

合資格人士

(如適用，註冊承建商公司名稱) 的中文名稱
Name of QP (Company Name of Registered Contractor, if applicable) in Chinese

註冊編號

Registration Number

由他人代為進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺的人簽署
及蓋上公司印意（如適用）

Signature of the person for whom the prescribed inspection and/or supervision of prescribed repair is/are to be carried out and affixed with company seal (if applicable)

日 月 年
day month year



表格 MWI 3
Form

窗戶檢驗及修葺證明書

CERTIFICATE OF WINDOW INSPECTION AND REPAIR

《建築物（檢驗及修葺）規例》第 14(2) 條

BUILDING (INSPECTION AND REPAIR) REGULATION Section 14(2)

本表格須於訂明修葺完成後 14 日內呈交

This form must be submitted within 14 days after completion of the prescribed repair
[請以正楷填寫表格，並在適當方格內加上「✓」號。]

[Please complete in BLOCK LETTERS and tick in the appropriate box(es)]

致建築事務監督

To the Building Authority

並無接獲預先知會函件／法定通知。
Pre-notification Letter / Statutory Notice not received.

本署編號：

Our Ref. :

所有下述處所均附上表格 MW05(item3.6)。
Form MW05(item3.6) enclosed for all the premises listed below.

樓宇的地址（如法定通知所顯示）

Address of building (as shown in the statutory notice)

本人／我們，
I/We,

英文名稱（如適用，註冊承建商公司名稱）（根據註冊記錄）

Name in English (Company Name of Registered Contractor, if applicable) (In accordance with the registration record)

中文名稱（如適用，註冊承建商公司名稱）（根據註冊記錄）

Name in Chinese (Company Name of Registered Contractor, if applicable) (In accordance with the registration record)

是根據《建築物條例》第 30E(1)(a) 及 (b) 條獲委任的合資格人士，我／我們的
being the Qualified Person (QP) appointed under section 30E(1)(a) and (b) of the Buildings Ordinance

註冊編號為

of registration no.

註冊屆滿日期為

with my registration expiring on

日 月 年
day month year

聯絡電話號碼為

at contact telephone number

及傳真號碼為

and fax number

另加附加頁 張
Additional Page added

現確認以下法定通知規定的訂明修葺已經完成。

confirm that the prescribed repair required in the following statutory notice(s) was / were completed.

法定通知編號 Statutory Notice No.	樓宇或處所位置（如單位樓層及編號） Building or Premises Location (e.g. Floor and Flat No.)	訂明修葺的完成日期 Date of Completion of Prescribed Repair
		日 月 年 day month year
		日 月 年 day month year

強制驗窗法例需知



6. 窗戶訂明修葺

- 一. 進行鋁窗訂明修葺一般屬於第三級別小型工程。
- 二. 業主需委任註冊承建商進行修葺。
- 三. 完工後，註冊承建商需呈交小型工程完工通知及證明書(表格 MW05)。



強制驗窗計劃下根據簡化規定進行小型工程項目3.6的完工通知及證明書
 NOTICE AND CERTIFICATE OF COMPLETION OF MINOR WORKS ITEM 3.6 UNDER THE
 SIMPLIFIED REQUIREMENTS IN ACCORDANCE WITH MANDATORY WINDOW INSPECTION
 SCHEME

本表格必須與 MWI 3/MWI 4/MWI 5 表格於下述時限內一併呈交： -
 This form must be submitted with Form MWI 3/MWI 4/MWI 5 within the following time limit:-

MW05
 (item 3.6)

- (i) 與 MWI 3/MWI 4 表格呈交 - 在小型工程項目完工日期後 14 天內，或
 Submitted with Form MWI 3/MWI 4 - within 14 days after the date of completion of the minor works item(s), or
- (ii) 與 MWI 5 表格呈交 - 在委任合資格人士日期後 7 天內
 Submitted with Form MWI 5 - within 7 days after the date of appointment of the Qualified Person

請以正確填寫表格，並在適當方格內加上『✓』號，填寫前，請仔細閱讀《注意事項》。
 Please read the "Matters to Note", complete the form in BLOCK LETTERS and tick in the appropriate box(es).

致建築事務監督

To the Building Authority

甲部 獲委任訂明註冊承建商的委任通知 (由安排進行小型工程的人填寫)
 Part A Notice of appointment of the appointed prescribed registered contractor
 (To be completed by the person who arranged for the minor works to be carried out)

1. 已完成小型工程的詳情

Details of the completed minor works

本表格須與一份下列表格一併呈交(只可選一)： -
 This form should be submitted together with one of the forms below (choose one only)： -

MWI 3 MWI 4 MWI 5

【每份 MWI 3/MWI 4/MWI 5 表格可與多份 MW05(item 3.6) 表格一併呈交，但兩款表格內所載法定通知編號及/或處所位置必須相同。】
 [Each Form MWI 3/MWI 4/MWI 5 can be submitted together with a number of Form MW05(item 3.6) but the Statutory Notice Nos. and/or premises locations specified in these Forms must be the same]

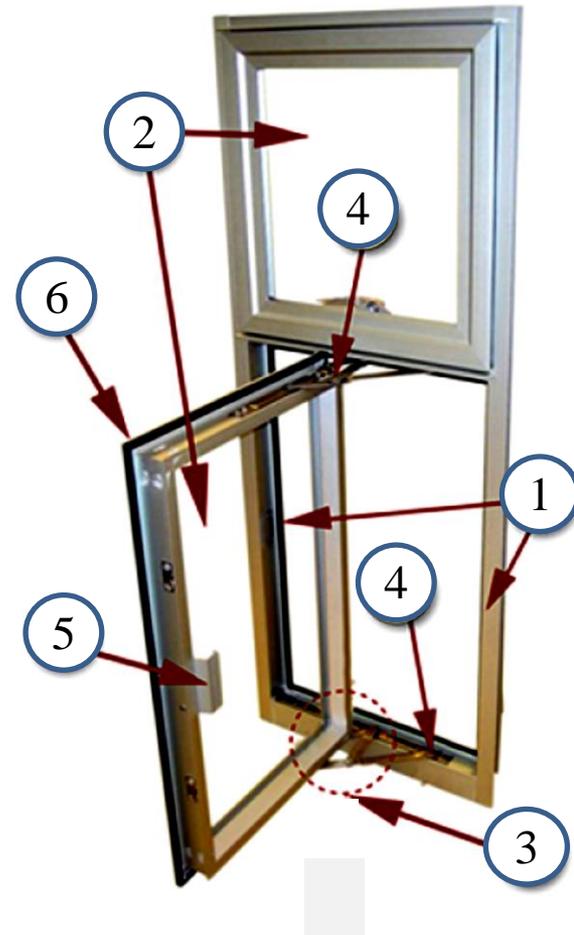
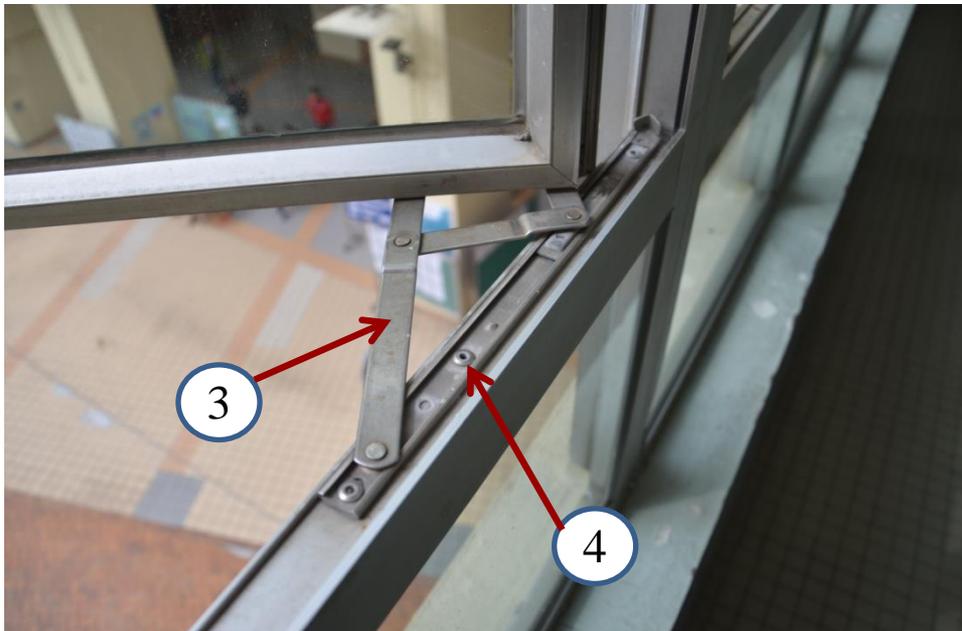
強制驗窗法定通知編號 (如有) MWIS Statutory Notice Number (if available) 或/或 處所位置(如單位樓層及編號) Premises Location (e.g. Floor and Flat No.)		MWI 3 / MWI 4 / MWI 5 表格上所指的訂明修葺工程涉及以下的構件: The prescribed repair works mentioned in Form MWI 3 / MWI 4 / MWI 5 involved the following components:					
通知編號 Notice no.	或處所位置 or Premises Location	窗鉸 Hinges (個/no.)	窗扇 Sashes (個/no.)	腳釘 及螺絲 Rivets and screws (顆/no.)	玻璃嵌板 Glass panes (塊/no.)	窗鎖 Window locks (個/no.)	其他 Others

(如上列空格不足，請另附加紙張填寫，對於本表格內，並在每頁加蓋及註明日期的。)
 (If the above space is insufficient, please attach additional sheet(s) which must be signed and dated)

鋁窗組成部分



1. 窗框
2. 窗扇(玉)及 玻璃
3. 扇(窗)鉸
4. 螺絲或鉚釘



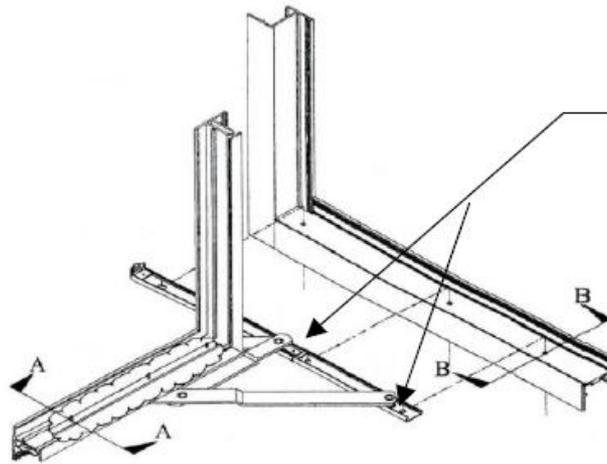
鋁窗組成部分



- 5. 抽手
- 6. 防水膠條
- 7. 上下鎖

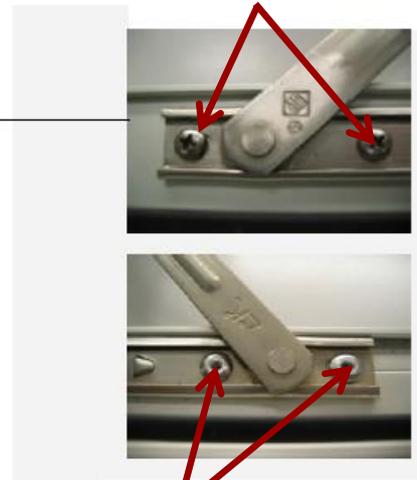


鋁窗組成部分



窗扇安裝

不銹鋼螺絲



不銹鋼鉚釘

常見鋁窗問題及成因



1. 窗扇脫落

(業主可能要負上刑責及面對民事賠償)

2. 窗邊漏水

(造成業主不便，長期有機會形成石屎剝落)

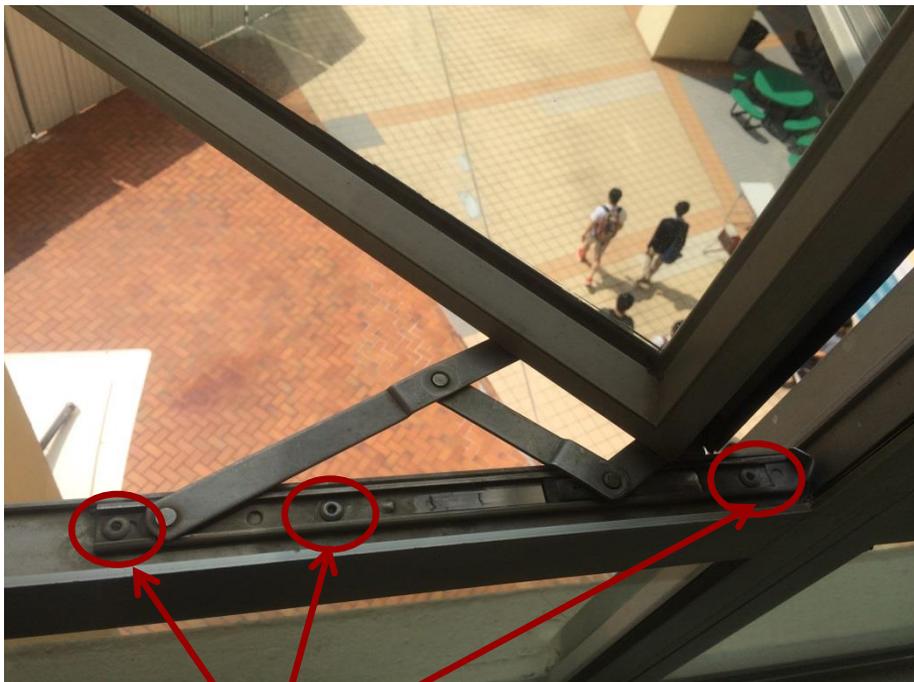


常見鋁窗問題及成因

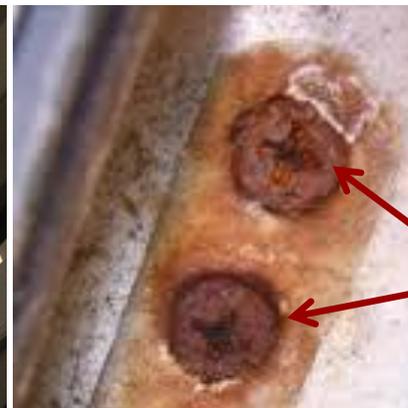


1. 窗扇脫落

一. 鉚釘或螺絲損毀、鬆脫、生銹或缺漏



最少三粒鉚釘



螺絲生銹



鉚釘損毀

常見鋁窗問題及成因



1. 窗扇脫落
- 二. 扇鉸彎曲或生銹



扇鉸生銹



扇鉸彎曲

常見鋁窗問題及成因



1. 窗扇脫落

三. 窗扇過重



窗扇過大?

窗扇過重

常見鋁窗問題及成因



1. 窗扇脫落

四. 鋁窗有非法結構



已廢置的冷氣機架



鋁窗不應作為承托架，如承托冷氣機

非法結構

常見鋁窗問題及成因



1. 窗扇脫落

五. 不適當使用鋁窗



鋁窗有額外荷載

常見鋁窗問題及成因



2. 窗邊漏水

一. 缺漏或欠妥的防水英泥填封料及密封膠



防水英泥填封料



防水密封膠

防水密封膠

常見鋁窗問題及成因



2. 窗邊漏水

二. 缺漏或欠妥的防水膠條



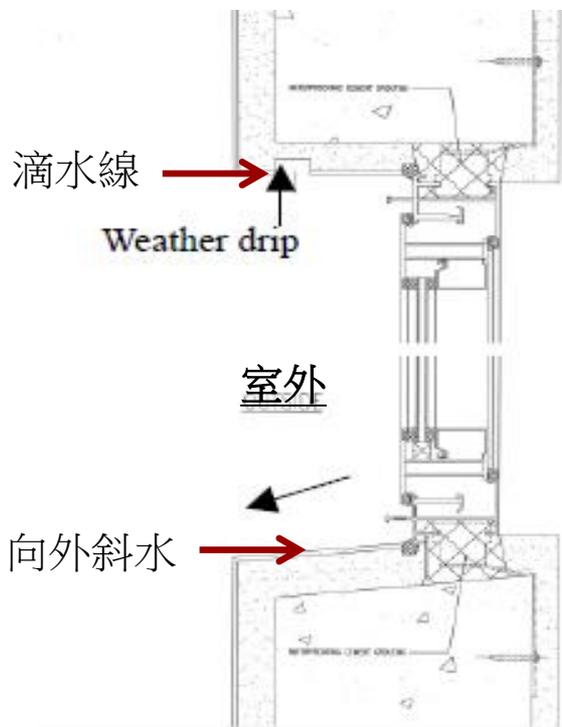
缺漏防水膠條

常見鋁窗問題及成因



2. 窗邊漏水

三. 石屎窗頂無提供滴水線或石屎窗底無提供向外斜水

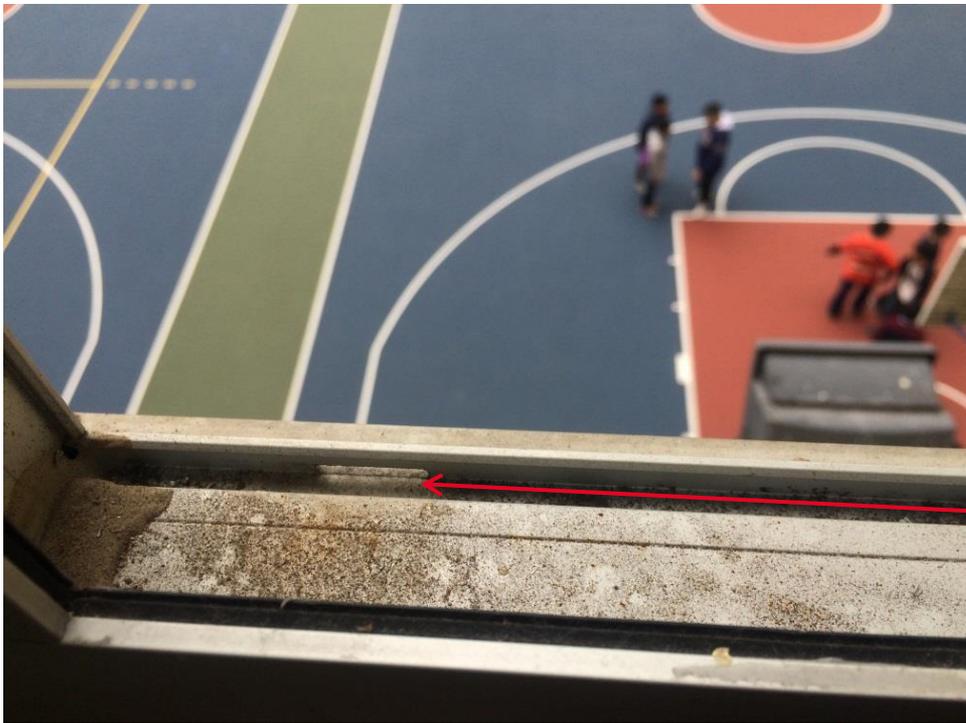


常見鋁窗問題及成因



2. 窗邊漏水

四. 無窗框去水位或去水位淤塞



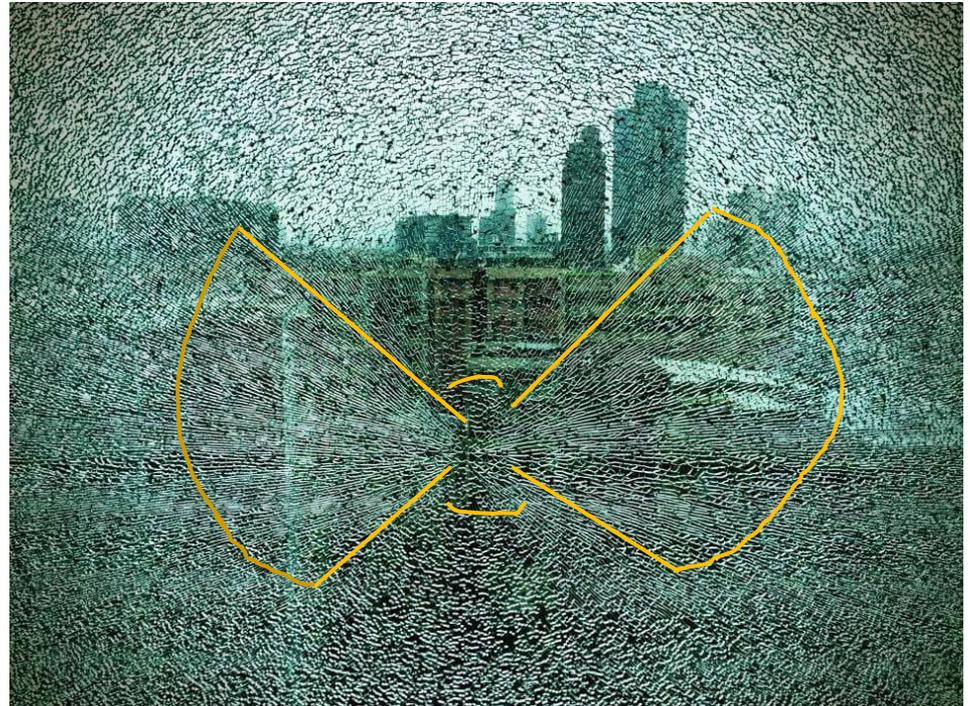
窗框去水位

常見鋁窗問題及成因



2. 窗邊漏水

五. 破爛或破裂的玻璃



強化玻璃爆烈似蝴蝶狀

破裂的玻璃

鋁窗結構安全規格



1. 扇鉸必須以不銹鋼製造及厚度不少於2.5毫米。



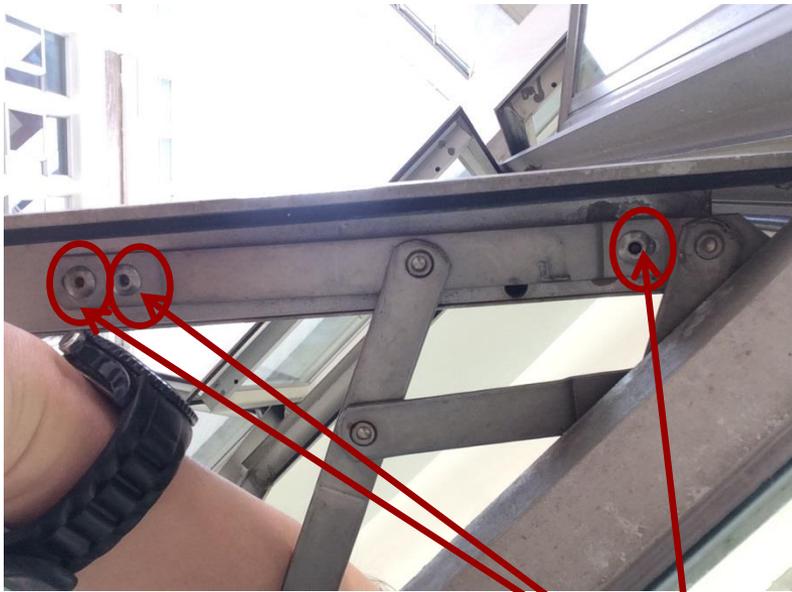
不銹鋼扇鉸
不少於2.5毫米

鋁窗結構安全規格

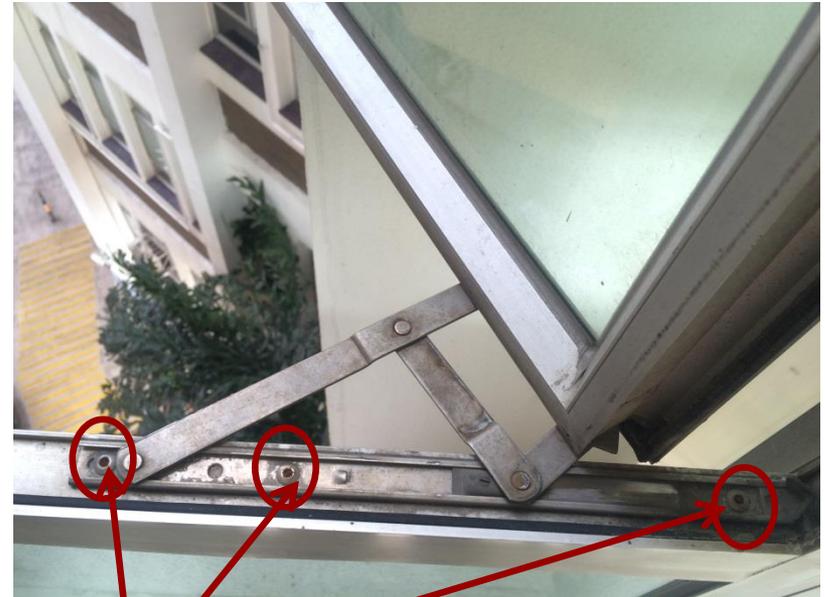


2. 必須用最少三粒不銹鋼鉚釘或螺絲，直徑各分別為4.8毫米或5毫米。

安裝在窗框頂的扇鉸



安裝在窗扇底的扇鉸

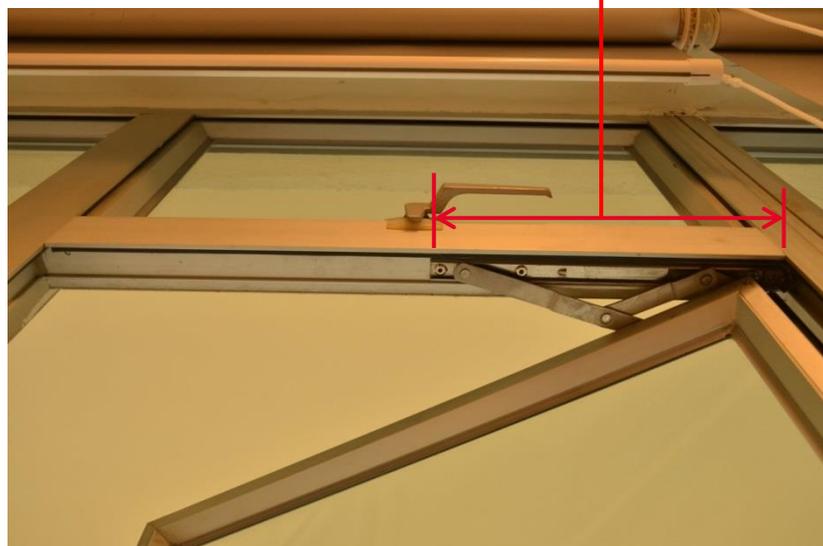


三粒不銹鋼鉚釘直徑為4.8毫米

鋁窗結構安全規格



3. 扇較長度最少有窗玉六成長度。

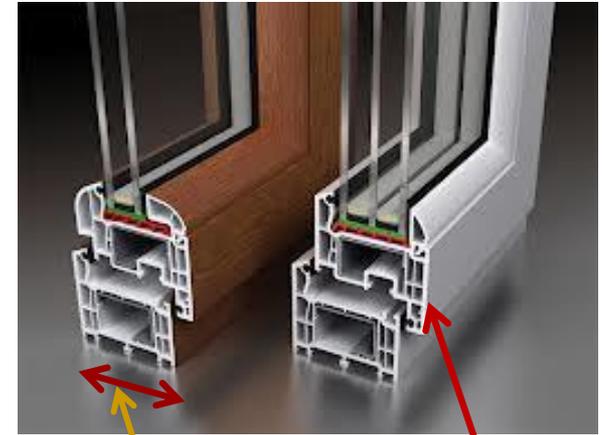


扇較最少長度

鋁窗結構安全規格



4. 鋁料厚度最少 2 毫米
5. 鋁框切面深度不少於 38 毫米。
6. 窗扇最大闊度不多於 700 毫米。

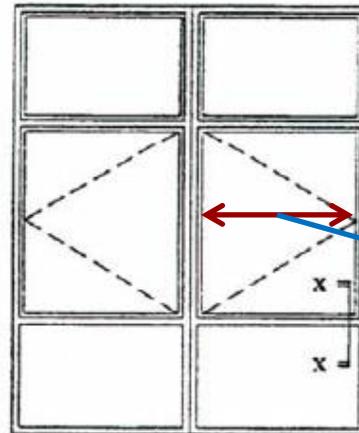


切面深度最少38毫米

鋁料最少2毫米厚

WIDTH OF WINDOW SASH

≤ 700mm



窗扇闊度 ≤ 700毫米

日常檢查



1. 防窗扇脫落檢查

- 一. 開窗或關窗時，窗扇有否出現離位或微震



日常檢查



1. 防窗扇脫落檢查

二. 扇鉸之拉釘或螺絲是否鬆脫、損壞或生銹現象

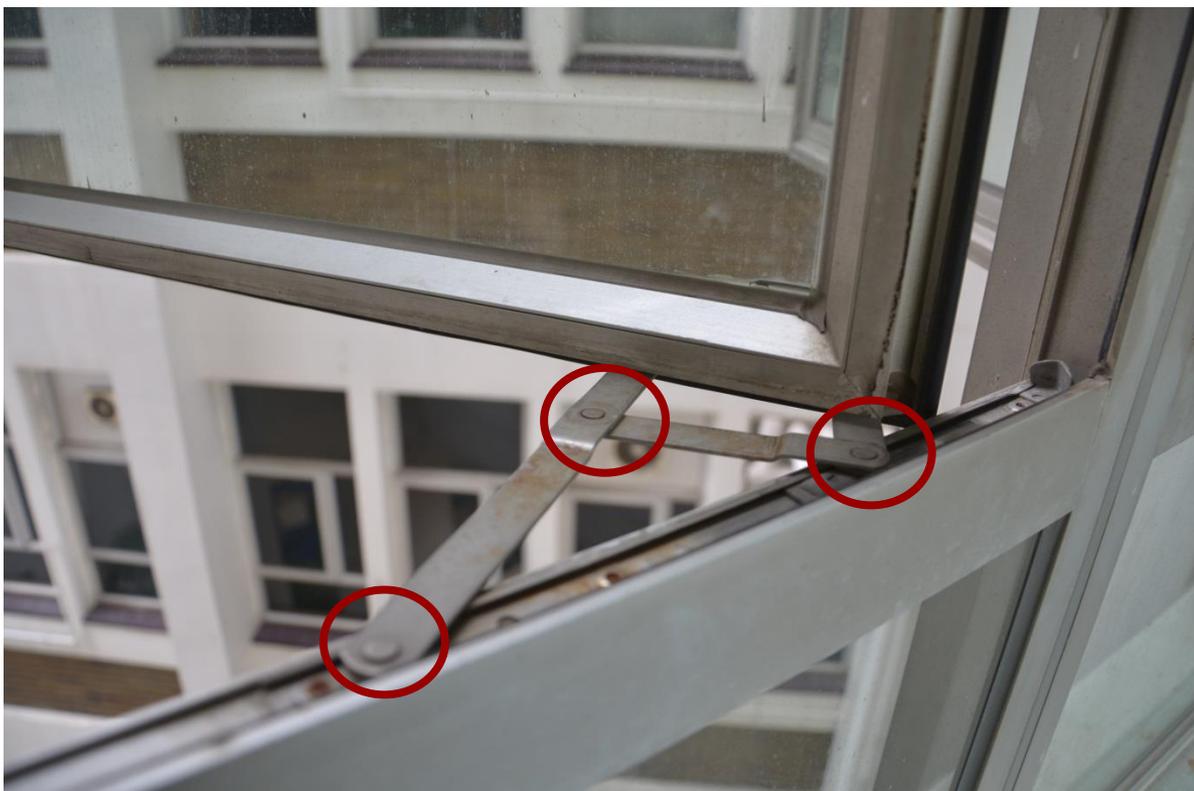


日常檢查



1. 防窗扇脫落檢查

三. 開窗或關窗時，窗鉸有否過緊



日常檢查



1. 防窗扇脫落檢查

四. 扇鉸是否出現變形或鬆脫



扇鉸出現變形

日常檢查



2. 防窗邊漏水檢查

一. 防水膠邊是否不緊貼窗框或窗扇

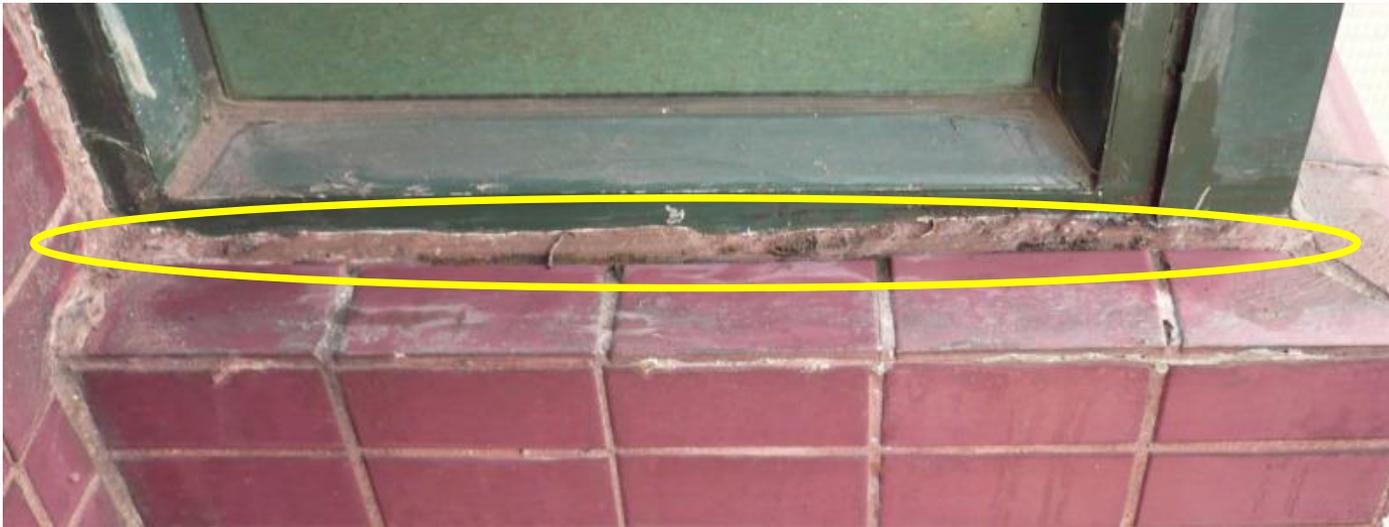


防水膠邊

日常檢查



2. 防窗邊漏水檢查
 - 二. 防水密封膠是否有損壞

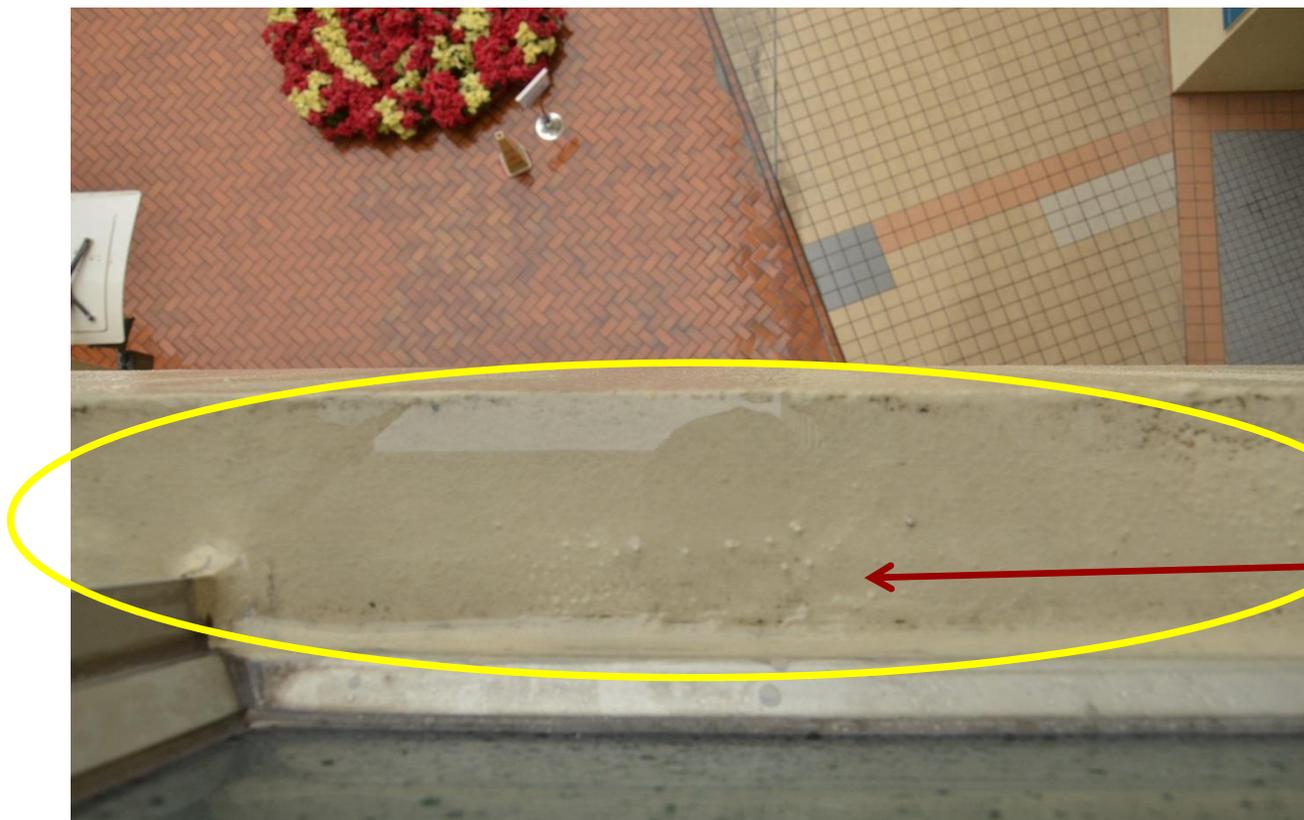


日常檢查



2. 防窗邊漏水檢查

三. 窗底石屎有否提供適當斜水



窗底石屎
有積水

如何維修



1. 如在日常檢查中發現窗戶有安全問題或樓齡已達10年或以上的大廈，業主必須聘用合資格人士(QP)進行檢查。
2. 檢查後如需修葺，必須聘用相關註冊承建商進行工程。

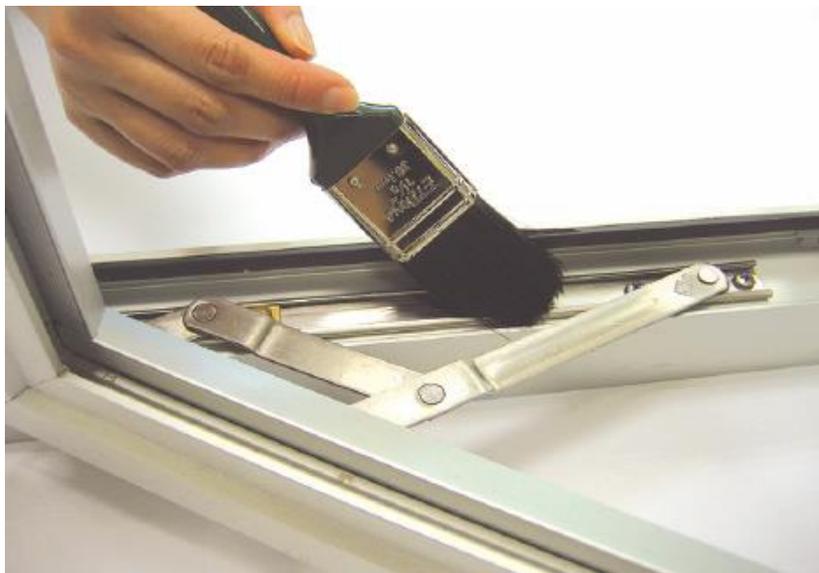
A screenshot of the Buildings Department website. The header includes the department's name in Chinese and English, along with navigation links for 'Home', 'Our Services', and 'Compulsory Inspection Scheme'. The main content area is titled '合資格人士及註冊承建商' (Qualified Persons and Registered Contractors) and features a photograph of a smiling man in a pink shirt. Below the photo, there is a list of eligible professions and a search button labeled '搜尋合資格人士' (Search for Qualified Persons).

來源：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_mwis_qprc.html

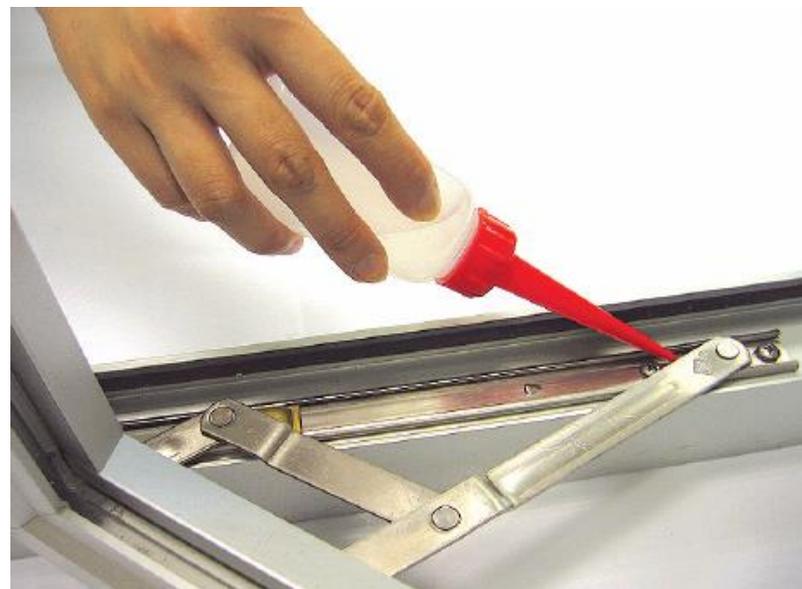
如何維修



1. 窗戶修葺後，業主仍須定期保養及檢查。
2. 保養包括定期在扇鉸加添適量潤滑劑及清理扇鉸的塵土。



清理扇鉸



加添適量潤滑劑

來源：窗戶安全須知

個案分享



螺絲鬆脫



螺絲缺漏

個案分享



螺絲缺漏



螺絲缺漏

個案分享



螺絲缺漏

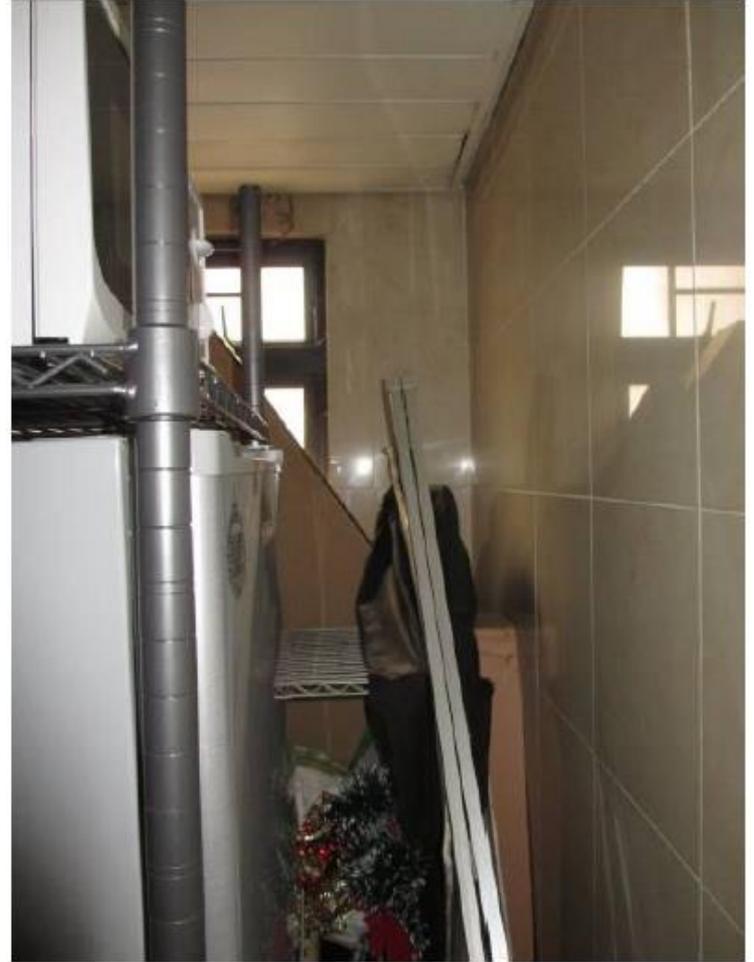


螺絲生鏽

個案分享



個案分享



個案分享



個案分享



個案分享



維修參考價格



1. 窗戶檢查及修葺參考價格可瀏覽屋宇署網頁。

說明 Description	港元價格 ⁽³⁾ HK\$ ⁽³⁾
(i) 進行訂明檢驗 (無需進行修葺) Prescribed inspection only (Repair not required)	270 – 1,300
(ii) 進行訂明檢驗及監督修葺 Prescribed inspection and supervision of repair	250 – 2,000

合資格人士的服務收費

說明 (每扇窗計) Description (per window sash)	港元價格 ⁽⁴⁾ HK\$ ⁽⁴⁾
更換窗鉸 (200 - 400 毫米) Replace window hinges (200 - 400 mm)	130 – 370
更換上下連動鎖 Replace dual locks	70 – 210
更換七字鎖 Replace cam locks	75 – 180
更換螺絲及鉚釘 Replace screws & rivets	100 – 240
更換窗扇膠條 (非強制項目) ⁽⁵⁾ Replace window gaskets (Non-mandatory item) ⁽⁵⁾	90 – 180

常見鋁窗窗戶構件的修葺參考價格

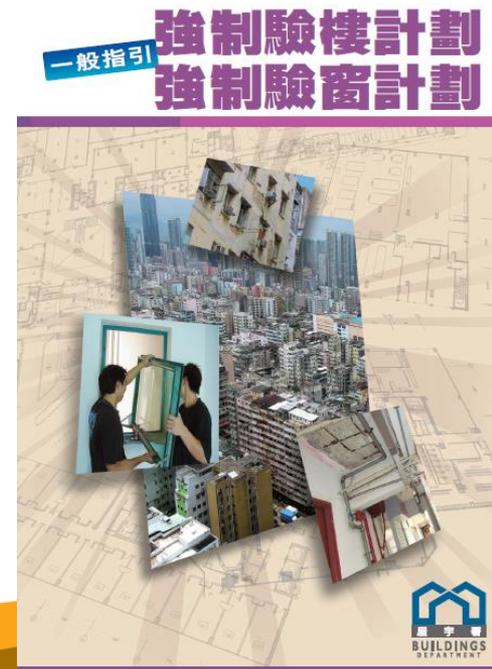
來源：強制驗計劃下窗戶檢驗及修葺的費用參考

http://www.bd.gov.hk/english/services/doc/MBISMWIS_CostReference.pdf

參考文獻



1. 屋宇署 強制驗計劃下窗戶檢驗及修葺的費用參考
2. 屋宇署 窗戶安全須知 2013
3. 屋宇署 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012
4. 屋宇署 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃一般指引 2013
5. 屋宇署 鋁窗 註冊承建商作業備考47 2006



多謝